

22.11.2022

Створення і початок діяльності ОСББ в умовах воєнного часу. Частина 1. Установчі збори

Які питання розглядаємо?

Сьогодні:

- Загальні умови й порядок створення ОСББ
- Порядок скликання і проведення установчих зборів
- Оформлення рішень установчих зборів ОСББ

Наступного разу:

- Технічна документація на будинок:
відновлювати чи виготовляти нову?
- “Списання з балансу” і “передача в управління”:
спростування міфів
- Перехід до самозабезпечення.
Як правильно припинити відносини з управителем?

Загальні умови й порядок створення ОСББ

Співвласники: портрет багатоквартирного будинку

	Фізичні особи	Юридичні особи	Територіальні громади	Держава Україна	Іноземні держави та інші суб'єкти публічного права
Власники квартир					
Власники нежитлових приміщень					
Власники машиномісць (у будинку!)					
Власники інших "самостійних" об'єктів права власності в будинку *					

* Набутих на законних підставах!

Форми управління багатоквартирним будинком



Способи прийняття рішень у багатоквартирному будинку (БКБ)

Він майже не змінився!

ОСББ немає і не створюється	ОСББ створюється	ОСББ є (створене)
Збори співвласників БКБ	Установчі збори ОСББ	Загальні збори ОСББ
Закон № 417	Закон про ОСББ	Закон про ОСББ
Скликає ініціативна група або управитель	Скликає ініціативна група	Скликає правління або ініціативна група
Можуть узяти участь усі співвласники		
Поняття кворуму відсутнє		
Можливе письмове опитування		
Голосування "площами" *		Голосування за статутом
>75% або >50% голосів	>50% голосів	>50% або 2/3 голосів
Затверджена форма протоколу	Затвердженої форми протоколу не передбачено	

* Якщо одна особа є власником 50% і більше площ, то "співвласниками"

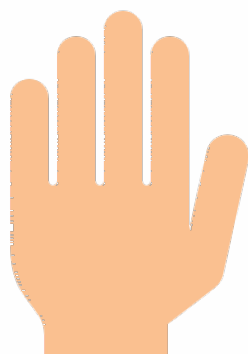
ОСББ в Україні: Об'єднання. Співвласників

- Юридична особа – об'єднання **осіб**
- Об'єднання **одночасно всіх** співвласників
- **Не** є власником будинку / квартир / спільного майна
- Одна з форм управління
- **Не** є суб'єктом господарювання
- **Є** неприбутковою організацією
- Майно, придбане ОСББ за внески, є спільною власністю співвласників




Нерухоме майно.....	0,00
Прибуток.....	0,00

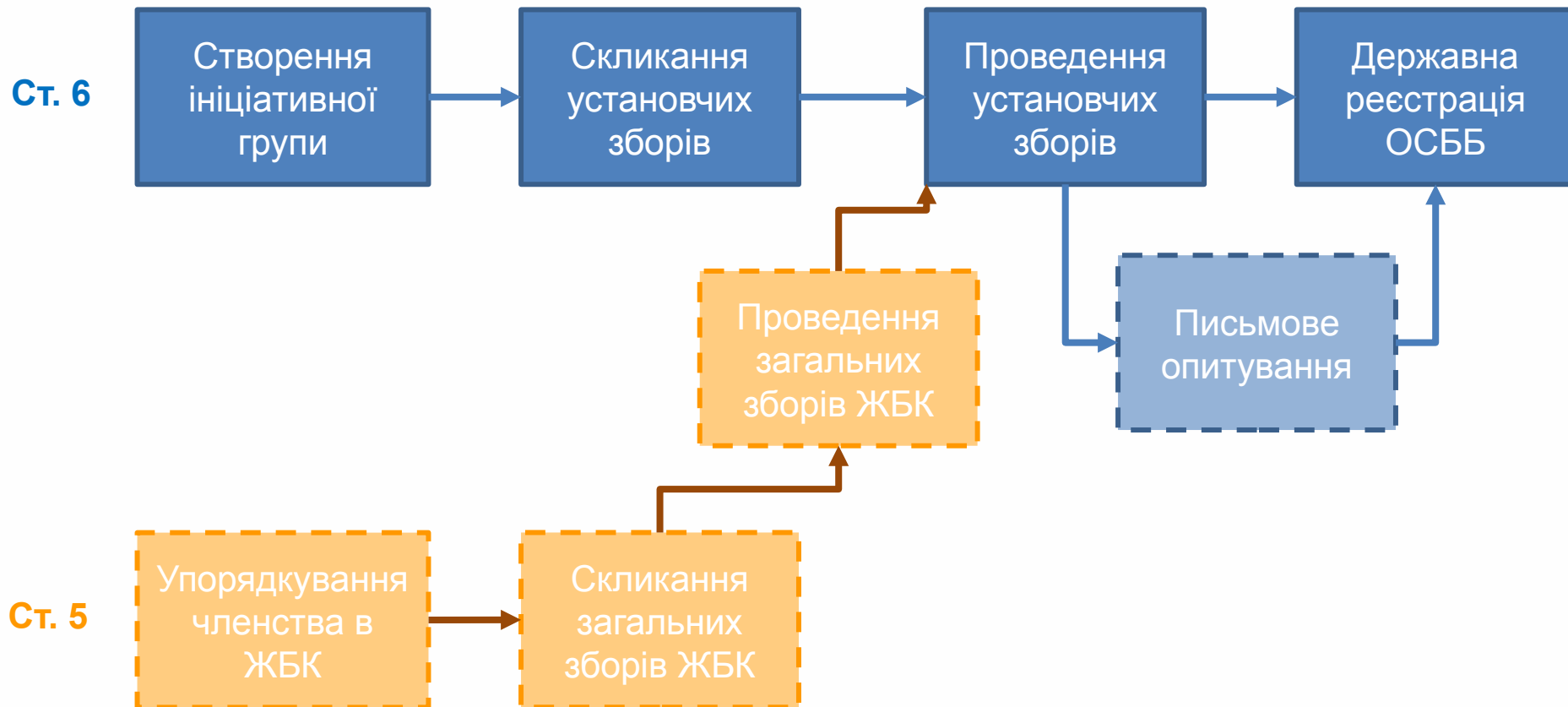
Для чого вам ОСББ?



Базові умови й обмеження створення ОСББ

- Добровільне створення
 - Не більше одного ОСББ в будинку
 - Але можна одне на кілька будинків
 - У новобудовах: лише після реєстрації права власності на >50% квартир / нежитлових приміщень
 - Наявність/відсутність "ЖБК" чи його (не)згода не має значення
- 
- Немає більшості – немає ОСББ
 - Не можна "самовільно" створити ОСББ в одному з будинків, які вже входять в ОСББ
 - Не можна паралельно створити 2 ОСББ в 1 будинку
 - До завершення будівництва всього будинку – *ризиковано* створювати ОСББ в одній завершеній "секції"
 - Є більшість, є бажання, виконані всі умови – створюйте і не зважайте на протести "колишніх"

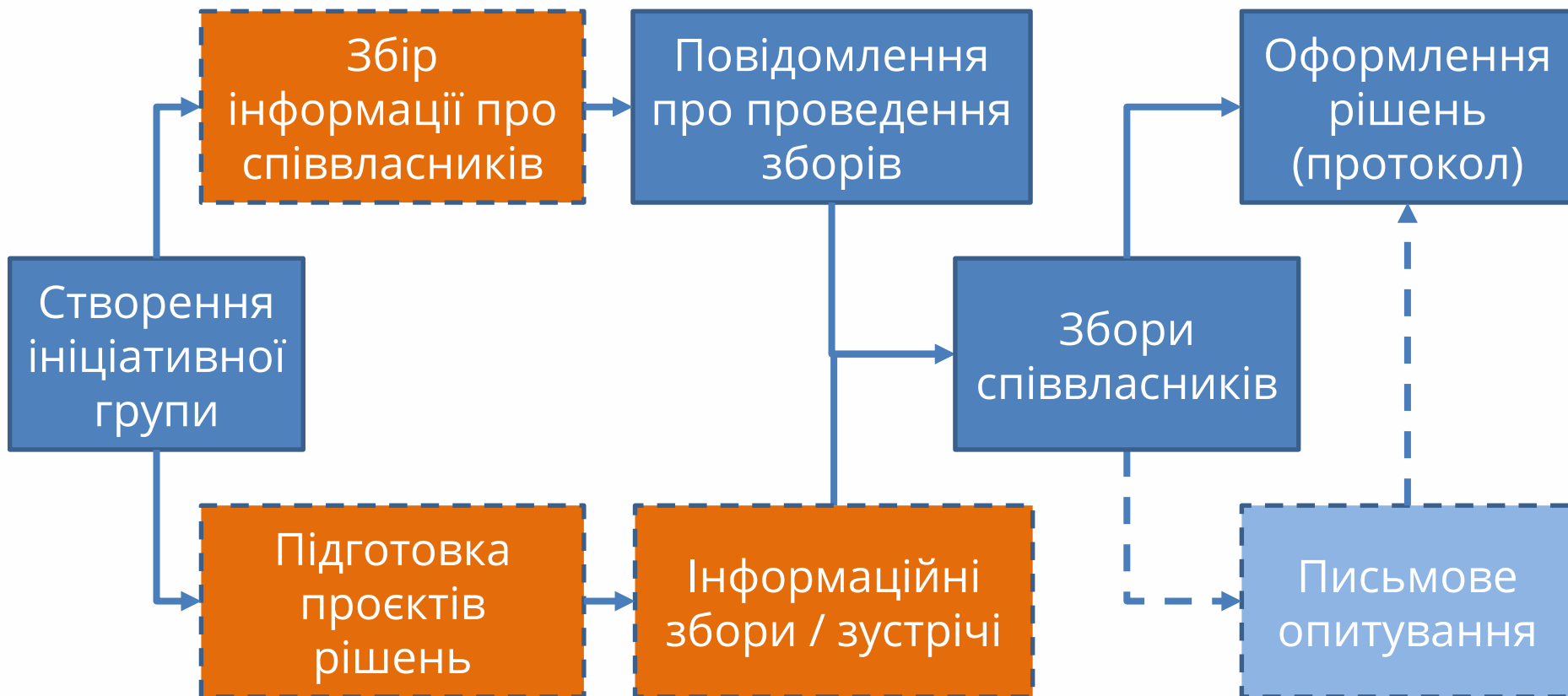
Принципова послідовність створення ОСББ



Особливості реорганізації ЖБК в ОСББ

- Стаття 5 закону про ОСББ
- Паралельно скликаються загальні збори ЖБК і установчі збори ОСББ
- Нечлени ЖБК до прийняття рішення загальних зборів ЖБК про реорганізацію є "запрошеними" на загальних зборах
- **Установчі збори ОСББ** розпочинаються після такого рішення
- **Реорганізація ЖБК в ОСББ має альтернативу - створення ОСББ "з чистого аркуша"**

Практична послідовність проведення установчих зборів ОСББ



Порядок скликання і проведення установчих зборів

"Контрольні точки" установчих зборів

Ініціатор скликання	Ініціативна група (протокол зборів ІГ), яка складається не менш як з трьох власників квартир або нежилых приміщень
Термін скликання	Не менше ніж за 14 днів до дати проведення зборів
Форма повідомлення	Направляється в письмовій формі: <ul style="list-style-type: none">• вручається кожному власнику під розписку, або• шляхом поштового відправлення (рекомендованим листом)• на адресу квартири/приміщення в будинку (а не на адресу проживання власника)
Зміст повідомлення	<ul style="list-style-type: none">• з чієї ініціативи скликаються збори• місце• час проведення• проєкт порядку денного

"Контрольні точки" установчих зборів

Кворум	Відсутній як поняття!
Право голосу	Кожний власник на зборах має кількість голосів <u>пропорційно площі</u> квартир або приміщень, що перебувають у його власності, але якщо одній особі належить >50% площ, то діє принцип "1 співвласник = 1 голос"
Хто веде	Голова зборів (обирається більшістю голосів <u>присутніх</u>)
Голосування	<ul style="list-style-type: none">• беруть участь власники (їхні уповноважені особи), які присутні на зборах• шляхом поіменного голосування• листки голосування (списки / анкети)
Прийняття рішення	<ul style="list-style-type: none">• більше половини голосів від загальної кількості голосів співвласників• оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування ("за" чи "проти")

"Контрольні точки" установчих зборів


Письмове опитування	<ul style="list-style-type: none">• у разі відсутності більшості ні “за” ні “проти”• протягом 15 днів від дати зборів• проводить ініціативна група та інші власники (за бажанням)• листки опитування (списки / анкети)• голоси зараховуються разом із голосами, відданими на зборах
Результат	<ul style="list-style-type: none">• прийняття рішення про створення об'єднання• затвердження статуту• обрання правління та ревізійної комісії• обрання повноважного для подання документів на реєстрацію• ... (перелік не обмежений - судова практика)

"Контрольні точки" установчих зборів

Оформлення рішень	<ul style="list-style-type: none">• протокол установчих зборів• підписує голова (закон не передбачає секретаря)• у разі письмового опитування дата складання протоколу не може збігатися з датою проведення зборів• рішення оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, із зазначенням результату голосування - "за" чи "проти": листки голосування і листки опитування
Оприлюднення рішень	<ul style="list-style-type: none">• прямо не вимагається• на практиці розумно і доцільно (забезпечивши докази: фотофіксацію, а за потреби – і рекомендованим листом)

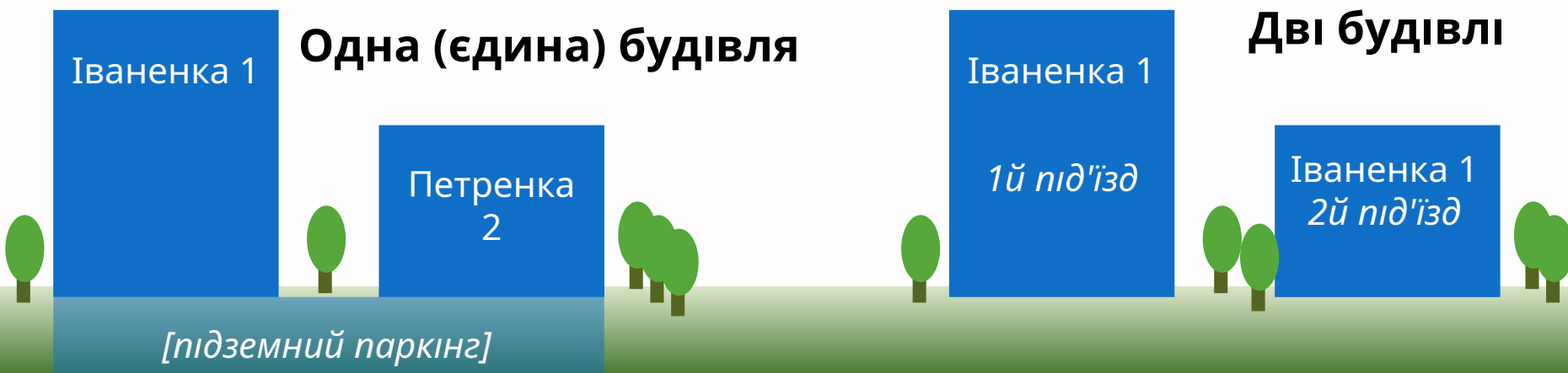
Акценти: добровільність створення

- ОСББ створюють співвласники БКБ
- За створення слід набрати **понад 50% голосів** співвласників
- Немає >50% голосів - немає ОСББ

- 
- У низці рішень Верховний Суд звертає увагу на підрахунок голосів, у т.ч. зазначення у протоколі:
 - загальної кількості голосів співвласників
 - фактичних результатів голосування тих, хто взяв участь

Акценти: одне ОСББ на кілька будинків

- Юридична особа одна - установчі збори - одні (єдині) - протокол один
- Результати голосування у протоколі - окремо для кожного будинку та разом для всіх
- Доцільно пам'ятати про можливість об'єднання в асоціацію ОСББ
- Сама по собі спільна чи окрема поштова адреса не свідчить про спільність чи окремість будівель
- До уваги слід брати проектну, технічну документацію
- Для "виокремлення" нового ОСББ слід скликати загальні збори та приймати рішення про виділ/поділ юридичної особи (існуючого ОСББ)



Акценти: співвласники

- Співвласники - власники квартир і нежитлових приміщень у БКБ
- До співвласників зараховуємо власників **машиномісць**
 - машиномісце - хоч і не приміщення, але "об'єкт інвестування" (Закон України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю")
 - суди розглядають вимоги власників машиномісць у контексті захисту їхніх прав як співвласників БКБ
- Говоримо лише про ті квартири, нежитлові приміщення, машиномісця, які **конструктивно є частиною БКБ**

Міф: "Ми не знаємо кого кликати на ЗЗ"

Суть міфу:

- "Доступ до держреєстрів закритий, і ми не можемо отримати інформації про власників квартир, щоб повідомити їм про збори"

Насправді:

- Доступ до держреєстрів у вільних та деокупованих регіонах відновлено/відновлюється
- Судова практика схильна залишати в силі прийняті рішення ЗЗ, якщо і без "неповідомленого" власника необхідна більшість голосів досягається
- Завжди можна запитати самих власників

Якщо "квартира є, а власника немає":

- Її площа все одно враховується в загальну площу, від якої рахуємо більшість голосів
- Про збори повідомляємо всім потенційним власникам, а голосуватиме той, хто зможе підтвердити право власності

Акценти: ініціативна група

- Складається з не менш як **трьох власників** (не представників, не членів сім'ї!) квартир або нежитлових приміщень
- Забезпечує підготовку, скликання і проведення установчих зборів
- Бажано вести **протоколи засідань** (1-й протокол підтверджує факт створення ініціативної групи)
- Доцільно **повідомити міському голові** про створення ініціативної групи, просити про сприяння та про направлення представника як співвласника (неприватизовані приміщення)

Акценти: форма й спосіб повідомлення

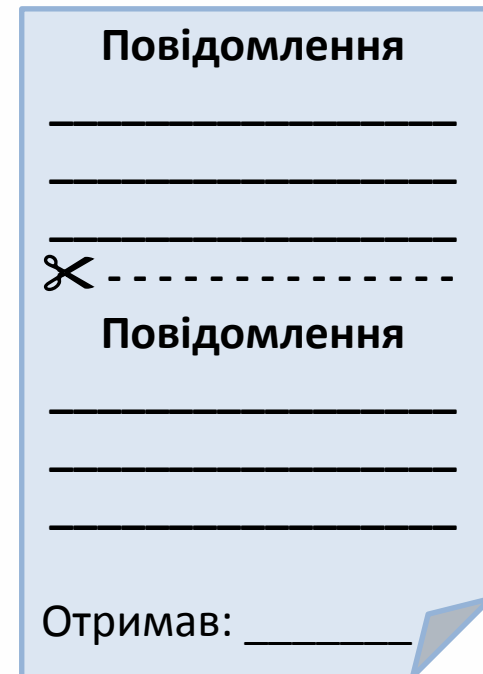
Форма

- виключно **письмова**
- бажано - індивідуальний/іменний аркуш з двох ідентичних половин (повідомлення + розписка)
- допустимо - під підпис у списку

Спосіб

- **на адресу власності** в будинку (а не на адресу проживання власника),
- **рекомендованим листом ...**
- ... або під **розписку**

**Повідомляємо максимальній кількості
(потенційних) співвласників!**



Повідомлення

✂ - - - - -

Повідомлення

Отримав: _____

Акценти: зміст повідомлення

З чиєї ініціативи скликаються збори

- Ініціативна група: ПІБ, адреси членів ініціативної групи, а не "ініціативна група"

Місце

- адреса (вулиця, № будівлі; допустимо "у дворі"; точно не "в Інтернеті")
- враховувати обмеження, якщо такі запроваджені **військовою адміністрацією**
- поруч зі сховищем/укриттям?

Час проведення

- дата й час, "зручні для більшості співвласників"
(враховувати обмеження: **комендантську годину**)
- врахувати 14 днів (+ бажано 2-3 дні на поштовий обіг)

Акценти: зміст повідомлення

Проект порядку денного

- *формально*, ініціативна група пропонує *проект* порядку денного
- але УЗ можуть затверджувати/змінювати порядок денний лише в разі, якщо для цього є достатньо **голосів присутніх** (>50% від усіх голосів усіх співвласників), що буває рідко
- **тому *де-факто* ініціативна група визначає остаточний порядок денний** у більшості випадків
- "стандартний набір":
 - обрання голови зборів
 - прийняття рішення про створення об'єднання
 - затвердження статуту
 - обрання правління та ревізійної комісії
 - обрання повноважного для подання документів на реєстрацію
 - надання доручень і повноважень

Акценти: зміст повідомлення

Проекти рішень ("резолюцій") установчих зборів

- проекти рішень, сформульовані так, як будуть включені в протокол
- проект статуту
- закон не вимагає повідомляти/роздавати завчасно
- на практиці - доцільно, з фіксацією (докази):
 - на сторінках соцмереж
 - у месенджерах
 - паперова версія у когось із членів ініціативної групи вдома

Акценти: статут

- Повинен відповідати Типовому статуту ОСББ (затверджений наказом ДЖКГ №141 від 27.07.2003 р., в редакції наказу Мінрегіону №238 від 23.09.2015)
- Може містити інші відомості, відмінні від положень типового:
 - **варто** по-своєму визначити **принцип** розподілу голосів на загальних зборах (голосування "площами", "квартирами" або "людьми")
 - **варто** по-своєму визначити перелік рішень, що повідомляються під розписку / рекомендованим листом
 - **можна** уточнити порядок обрання і компетенцію органів управління
 - **можна** уточнити порядок письмового опитування
 - **можна** уточнити "процедурні" питання
- Приклад: <https://proosbb.info/node/68>

Акценти: кворум і голоси

- Поняття кворуму (мінімально необхідної кількості учасників) відсутнє як таке: **навіть 2 співвласники - вже збори**
- **Один представник може представляти кількох власників**
- За загальним правилом, кількість голосів визначається **пропорційно до загальної площі** приміщень, що належать співвласнику
- Як виняток, якщо одна особа є власником 50% і більше площ, то кількість голосів визначається **за кількістю співвласників** ("1 співвласник = 1 голос")
- Кожен співвласник квартири / нежитлового приміщення є співвласником БКБ
- Рахуємо і голоси на зборах, і голоси на письмовому опитуванні
- Трапляються випадки "інфляції співвласників": власник приміщення відчужує частку в праві власності десяткам / сотням осіб для отримання переваги при голосуванні
- **Пам'ятайте про "портрет будинку", коли складатимете статут**

Акценти: правильні площі

Техповерх 100 м. кв.		
Житлове (квартира) 40 м. кв.	Сходи 20 м. кв.	Житлове (квартира) 40 м. кв.
Житлове (квартира) 40 м. кв.	20 м. кв.	Житлове (квартира) 40 м. кв.
Житлове (квартира) 40 м. кв.	20 м. кв.	Житлове (квартира) 40 м. кв.
Житлове (квартира) 40 м. кв.	20 м. кв.	Житлове (квартира) 40 м. кв.
Нежитлове (магазин) 40 м. кв.	20 м. кв.	Нежитлове (аптека) 40 м. кв.
Підвал 100 м. кв.		

Технічний паспорт

Площа будівлі 700 м.кв.

Площа доп.пр. 300 м.кв.

Площа квартир 320 м.кв.


Площа неж.пр. 80 м.кв.
400 м.кв.

Акценти: голосування на УЗ

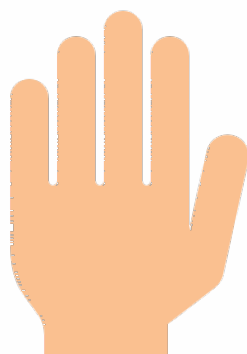
- Голосування **поіменне**
- Голосування **письмове**
- Необхідна письмова фіксація (з підписом)
волевиявлення кожного, хто проголосував на ЗЗ
 - у списку голосування, або...
 - ... в "анкеті" (листка голосування), або...
 - ... у листку письмового опитування (якщо проводиться письмове опитування)
- Варіантів лише два: **"ЗА"** або **"ПРОТИ"** (без "утримався")



Акценти: голосування на УЗ

- Рішення прийняте, якщо за нього віддано **більше 50% голосів** від загальної кількості голосів співвласників
 - Виняток - обрання **голови зборів** - більшістю **голосів присутніх** на УЗ (і без письмового опитування)
 - На УЗ в голосуванні розписуються лише **присутні** (погана практика - "дозбирувати" підписи відсутніх як ніби присутніх)
 - Якщо більшості голосів на УЗ не досягнуто, проводиться **письмове опитування**
- 
- Слід окремо фіксувати результати голосування на УЗ і під час письмового опитування (в **листках/списках голосування** і **листках письмового опитування**)

На що зі сказаного ви звернули увагу?



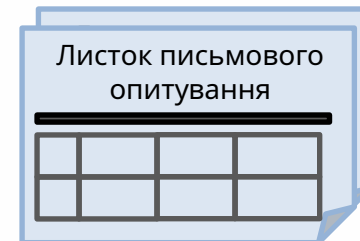
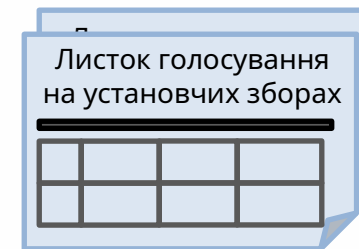
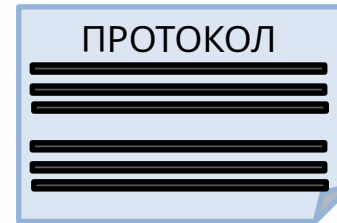
Оформлення рішень установчих зборів ОСББ

Протокол УЗ

- Підписує **голова зборів** або інша особа, якій **доручили збори**
- У разі письмового опитування – дата складання протоколу може не співпадати з датою проведення зборів (зазвичай +15 днів)
- Форма протоколу – **для ОСББ** не регламентована:
 - **у довільній формі**
(рекомендуємо **окремо протокол + окремо листки** голосування та письмового опитування як "анкети")

Листки голосування і листки письмового опитування

- Письмова фіксація результату голосування
- Для присутніх особисто на зборах:
 - "листки голосування" ...
 - ~~...або список, "вбудований у протокол"~~
- Для тих, хто **не взяв участі в голосуванні** на зборах:
 - листок письмового опитування
 - не об'єднувати зі списком голосування на зборах
- Зміст прямо не регламентовано:
 - ідентифікувати співвласника (ПІБ, власність)
 - ідентифікувати збори (дата, ОСББ)
 - резолюція, "за"/"проти", підпис, дата
 - підпис того, хто проводив опитування (для листків опитування)



Голосування представників

- У документах (листках голосування / письмового опитування) зазначаємо **власника** та його представника
- Керуємося загальними положеннями цивільного законодавства про представництво:
 - законні представники неповнолітніх
 - керівники юридичних осіб
 - представники на підставі договору доручення (за довіреністю)
- Закон про ОСББ не вимагає *нотаріального посвідчення довіреностей*
- Закон не вимагає долучення до протоколу зборів копій довіреностей
- Оспорювати повноваження представника має співвласник, якого він представляв, а не інший співвласник
- Саме по собі голосування одного зі співвласників квартири не є порушенням - слід дослідити зміст права спільної власності на квартиру

Достатньо просто письмової!

Нотаріальне посвідчення підписів

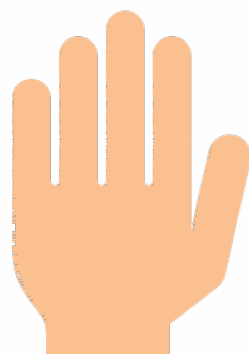
- При “первинному” створенні ОСББ нотаріальне посвідчення підписів ні на протоколі, ні на статуті не вимагається
- Нотаріальна довіреність уповноваженій особі не потрібна
- Слід окремим рішенням УЗ уповноважити голову зборів чи іншу особу підписати протокол, статут та вчинити необхідні дії щодо державної реєстрації новоствореної юридичної особи-ОСББ, в тому числі подати документи для державної реєстрації створення юридичної особи

Докладніше: <https://proosbb.info/node/522>

А що суди?

- **Верховний Суд став критично ставитися до вимог ліквідації ОСББ** (та інших, які фактично спрямовані на припинення ОСББ, як-от скасування статуту, рішення УЗ тощо): не вбачає в існуванні ОСББ порушення прав співвласника, не вбачає у припиненні ОСББ належного засобу захисту прав
- Безвідносно до вищеназваної принципової позиції, ВС не розглядає незначні порушення процедури як підставу для припинення ОСББ
- Вимог законодавства щодо організації та проведення УЗ слід дотримуватися, безвідносно до "м'якої" позиції суду

А ви як раніше фіксували результати?



Замість підсумків: поради

Формуйте рішення ДО зборів, на не НА зборах

- Реєстрація ОСББ - це "оформлення" вже існуючої спільноти співвласників
- Спільне рішення – не "папірець", а домовленість (згода) більшості співвласників БКБ
- "Добрі ті збори, які скликають для оформлення вже прийнятих рішень"
- Збори, на яких **починають формувати** рішення - приречені

Комунікуйте ДО зборів:

Підготуватися:

- Зібрати телефонні номери
- Зібрати адреси e-mail
- Зібрати контакти (молодших) родичів
- **Організувати представника (довіреність, контакти)**
 - зв'яжіться з власником
 - попросіть надіслати довіреність представнику в місто

Оприлюднити й обговорити проекти рішень і обґрунтування:

- **"Інформаційні збори" малими групами**
- Поштові скриньки
- Дошки оголошень
- Сторінки в соцмережах, месенджери, e-mail

Повідомляйте про УЗ правильно:

- Це - "повідомлення", а не "запрошення"
- Отримати може і **представник**
- Повідомляти всім / максимальній кількості (потенційних) співвласників
- Починайте з рекомендованих листів "проблемним" співвласникам
- Всі співвласники квартири - повноцінні співвласники БКБ

На практиці факт неповідомлення не впливає на правомочність рішення, якщо:

- власник проголосував (хоч би й проти)
- якщо і без "неповідомленого" власника досягнуто більшість

Проводьте УЗ правильно:

- Рівно в призначений час
- З тих, хто прийшов у призначений час
- Проголосувати за голову зборів,
потім роздати листки голосування
- Листки голосування – "анкети" ("бюлетені")
- Заповнити листки і розійтися
- Листки голосування – не додатки до протоколу

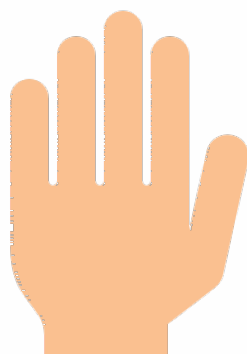
Збирайте листки опитування правильно:

- Максимально зберіть у присутніх у місті власників
- Максимально зберіть у присутніх у місті представників
- Організуйте паперові "бігунки" від тих, хто не в місті:
 - вишліть бланк листка опитування на електронну пошту/месенджер
 - попросіть роздрукувати, заповнити, підписати
 - попросіть вислати на адресу когось із ініціативної групи
- Користуватися електронними підписами (КЕП) – можна:
 - погодьте з власником формат і дізнайтеся результат голосування
 - надішліть **заповнений** електронний бланк листка опитування
 - попросіть накласти КЕП та вислати на електронну адресу когось із ІГ
 - зберігайте в електронному вигляді, роздрукуйте паперову копію

Складайте протоколи УЗ правильно:

- Окремим рішенням доручайте підписання протоколу
- Складайте протокол як самодостатній документ за підписом голови зборів
- Листки голосування та опитування складайте як **окремі** самодостатні документи
- **НЕ називайте листки голосування і опитування додатками до протоколу!**

Яку пораду дасте ви?



Дякую за увагу!